



Előterjesztés

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2024.(X.4.) önkormányzati rendelet 21.§ (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. február 19-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Veresegyház város településrendezési eszközeinek részleges módosítása a "71. számú Rákospalota - Újpest - Vácrátót - Vác közötti vasútvonal elővárosi célú fejlesztése, valamint kapcsolódó új közúti fejlesztések" vonatkozásában, nyilatkozat új beépítésre szánt terület kijelölésével összefüggésben a vonatkozó előírásokban rögzített követelményeknek való megfelelésről

Előterjesztő: 
Cserháti Ferenc polgármester

Közreműködött: 
Pál Nikoletta főépítési referens

Szakmai egyeztetés: 
Jovanović Dragutin kabinetvezető, főépítész

Az előterjesztés a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2023. (VII.15.) Korm. rendeletben foglaltakon alapul.

Tárgyalta: Pénzügyi, Jogi és Városfejlesztési Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű/minősített döntés szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

A 71. számú Rákospalota - Újpest - Vácrátót - Vác közötti vasútvonal elővárosi célú fejlesztése, valamint kapcsolódó új közúti fejlesztésekkel összefüggésben a településrendezési eszközök módosításának eljárása Állami Főépítész záró szakaszában, hiánypótlás előírására került sor.

Az Állami Főépítész hiánypótlási felhívásával egyidejűleg megkeresés érkezett a FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt. részéről, mely alapján a mellékelt tervlap szerinti kiszabályozás visszavonását kéri. A korrekció előnyös helyzetet teremt az ingatlan tulajdonosai részére.

Az Állami Főépítész általi hiánypótlás oka, hogy a vasútfejlesztés során létrejövő, a nyomvonal korrekcióval határos sávokban a változást követően sor kerül új beépítésre szánt területek kijelölésére, mellyel összefüggésben a Képviselő-testület nyilatkozata szükséges.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésének oka, a korrekció során a vasúti célra nem használandó területek szomszédos, más rendeltetésű területekkel való kapcsolódásának, azaz résmentesítésének a biztosítása.

Ezen új beépítésre szánt területek kertvárosias lakó-, településközpont vegyes, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, továbbá különleges beépítésre szánt oktatási rekreációs területek.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 8. § (3) bekezdésében foglaltak szerint új beépítésre szánt területek kijelölése során, e jogszabályban foglalt feltétek együttes megfeleléséről az Önkormányzat külön önkormányzati határozatban dönt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület nyilatkozatát az új beépítésre szánt terület kijelölésével összefüggésben a vonatkozó előírásokban rögzített követelményeknek való megfelelésről.

Mellékletek:

- Hiánypótlási felhívás (Állami Főépítész)
- Véleményezési dokumentáció részlet, 1.6. fejezet
- Főmterv Zrt. levél
- Szabályozási tervlap részletek

Veresegyház, 2025. február 19.



Cserháti Ferenc
polgármester

Pénzügyi egyeztetés:

Az előterjesztés pénzügyi fedezetet nem igényel.



Tóth Anett Ágnes
mb. pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:



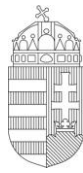
dr. Kiss Béláné
jegyző

Határozati javaslat:

- 1./ Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kijelenti, hogy az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/212. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletében a 2.1.107. pontban rögzített és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánított Rákospalota-Újpest-Veresegyház-Vác vasútvonal korszerűsítése kapcsán a nyomvonal korrekcióval határos sávokban a nyomvonal korrekció kapcsán a változó nyomvonalat követően sor kerül új beépítésre szánt területek kijelölésére. Ezen új beépítésre szánt területek kertvárosias lakó-, településközpont vegyes, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, továbbá különleges beépítésre szánt oktatási rekreációs területek. E kijelölések célja a változó vasúti célú terület-igénybevétel miatt létrejövő vasúti célra nem használandó területek szomszédos más rendeltetésű területekkel való kapcsolódásának, azaz a résmentességnek a biztosítása.
- 2./ A Képviselő-testület úgy dönt és igazolja, hogy a terv megfelel az új beépítésre szánt területek kialakítására vonatkozó előírásoknak, melyet a tervben szereplő igazolások mutatnak be és rögzítenek. Ennek megfelelően igazolt, hogy:
 - a lakóterületi építési övezetek és a vegyes területi építési övezetek csatlakoznak a meglévő települési területhez,
 - a módosítások miatt a szomszédos településekkel történő összenövés nem következik be,
 - új beépítésre szánt terület kijelölésre csak kiemelt közérdekből került sor,
 - a tervben számítással igazolva van, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
 - új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított, a közműkapacitás rendelkezésre áll, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított,
 - a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
 - a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelmények teljesülnek.

Határidő: 2025.02.19.

Felelős: polgármester



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00058-2/2025

Ügyintéző: Ferencz Dóra

Telefon: (06 1) 485 6990

Tárgy: **Veresegyház** – településrendezési eszközök
módosítása – 71-es számú vasútvonal fejlesztését
érintően – dokumentum pótlására szóló felhívás –
egyszerűsített eljárás

Hiv. szám: K/2268-2/2025

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Cserhádi Ferenc polgármester részére

Veresegyház Város Önkormányzata

Veresegyház

Fő út 35.

2112

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68.§-a szerinti egyszerűsített eljárásban Veresegyház településrendezési eszközeinek módosítását kezdeményezték az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (E-TÉR), azonban a záró szakasz megindításához az alábbi dokumentumok pótlása szükséges:

- A tervdokumentációból megállapítható, hogy tárgyi eljárás során új beépítésre szánt terület kijelölésére is sor kerül. Tájékoztatjuk, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontja értelmében a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete külön döntéssel igazolja.
Tárgyi döntést a benyújtott tervdokumentáció nem tartalmazta, ezért annak pótlását kérjük.
- A hatályos szabályozási tervlap kivágatának pótlását kérjük a módosítási területek vonatkozásában.

Tájékoztatjuk, hogy az R. 62.§ (3) bekezdése értelmében a kezdeményezés a dokumentumok hiánytalan feltöltésével válik érvényessé.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Váradi Tibor

állami főépítész

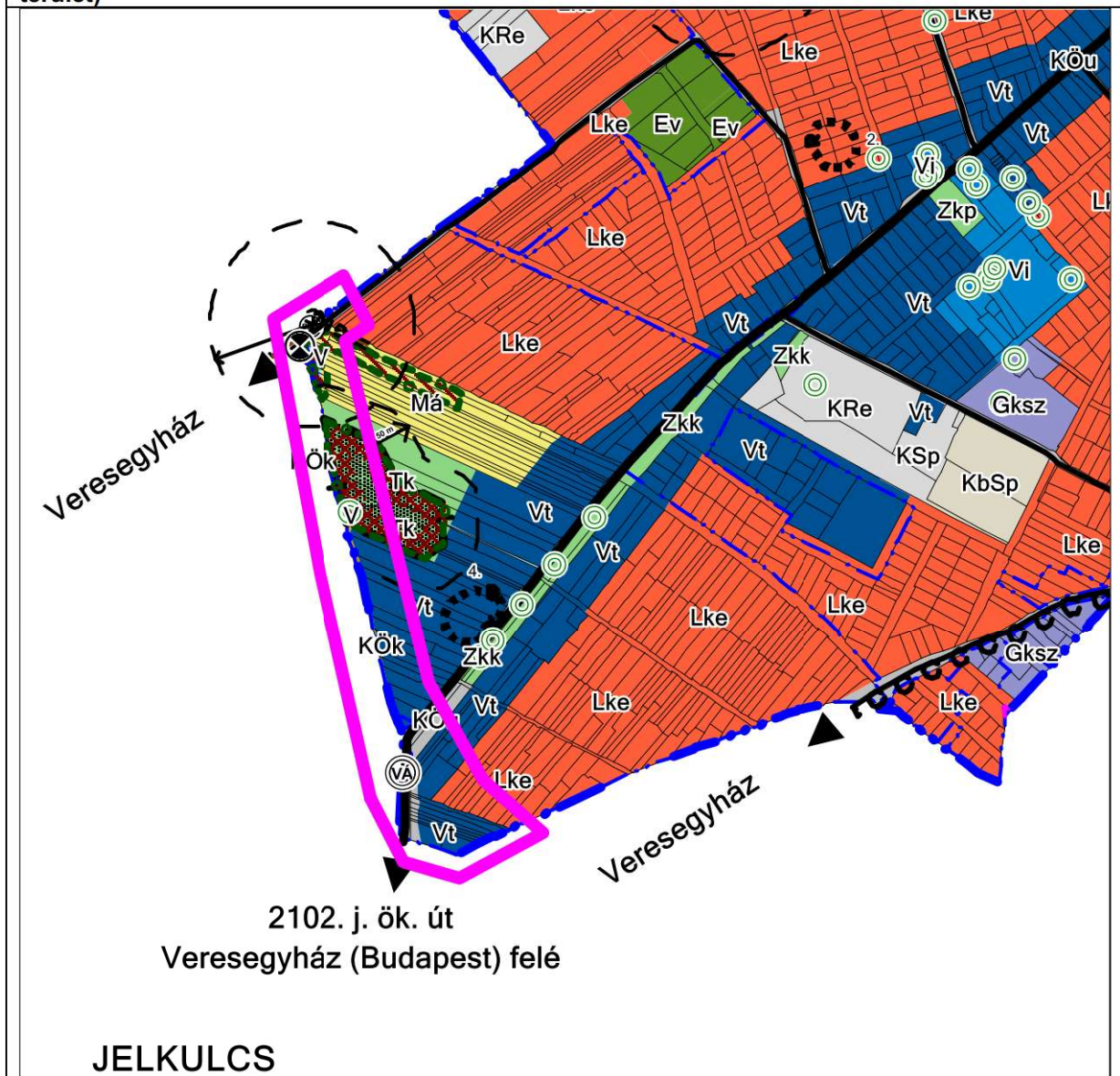
Erről értesül:

1. Címzett
2. Irattár

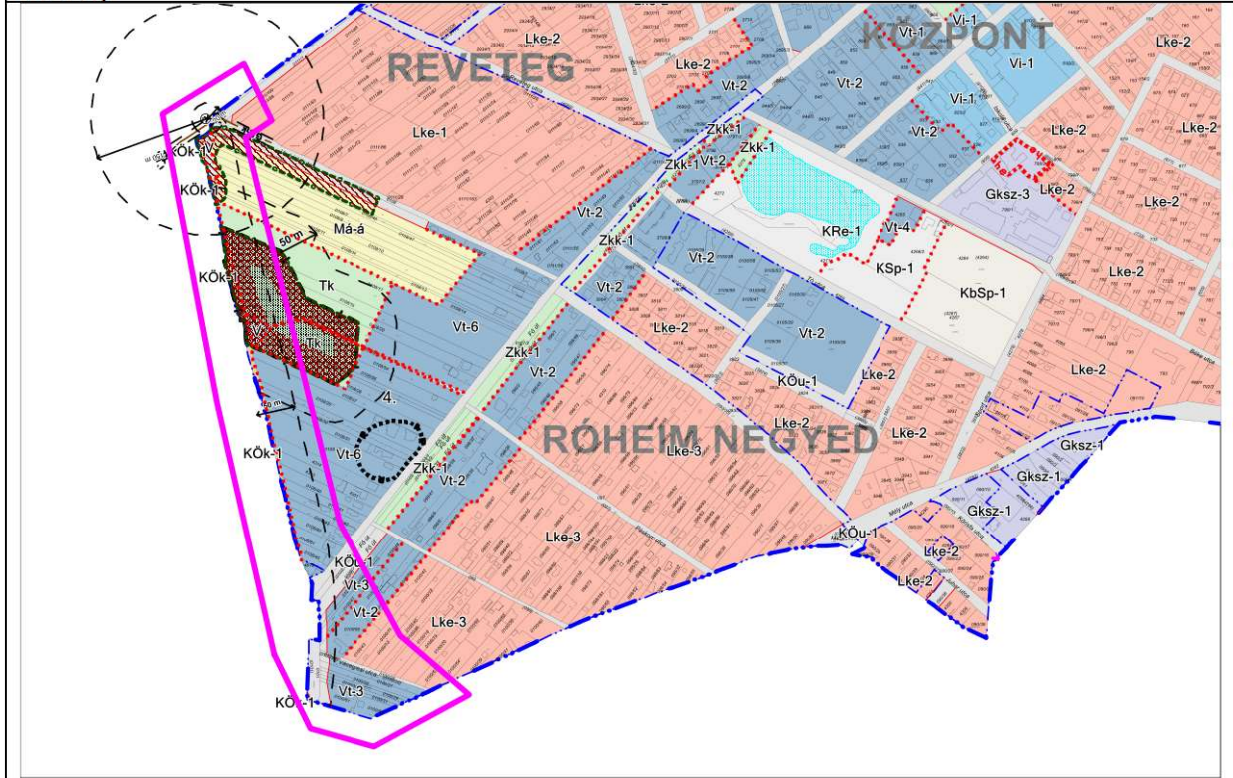


1.6.1. Erdőkertes

Kivonat a hatályos TSZT-ből a módosítással érintett terület lehatárolásával (lila kontúrral jelölt terület)



A tervezett módosítások miatt a feni kivonattal összhangban, a vasút mentén a Vt jelű településközpont vegyes, a KÖu jelű közúti közlekedési, a KÖk jelű kötőpályás közlekedési, az Má jelű általános mezőgazdasági, a Tk jelű természetközeli és a V jelű vízgazdálkodási területfelhasználások érintettek kisebb-nagyobb mértékben. A fejlesztéssel kapcsolatos konkrét feladatok szerkezeti értelemben ezek közül lényegében alig érintenek néhány elemet, ugyanis a meglévő veresegyházi közigazgatási területen lévő nyomvonalhoz és vasútállomáshoz, továbbá azok közvetlen környezetéhez kapcsolódnak. Mivel e területeken települési jelentőségű, nagy mérvű korrekciós feladatok elvégzése nem szükséges, ezért a végrehajtandó módosítások a településszerkezeti terv módosításánál jól kezelhetők.

**Kivonat a hatályos SZT-ből a módosítással érintett terület lehatárolásával (lila kontúrral jelölt terület)**

A tervezett módosítások miatt a feni kivonattal összhangban, a Vt-3 és Vt-6 jelű településközpont vegyes, a KÖu-1 jelű közúti közlekedési, a KÖk-1 jelű kötőpályás közlekedési, a Tk jelű természetközeli és a V jelű vízgazdálkodási övezetek érintettek kisebb-nagyobb mértékben.

A fejlesztéssel kapcsolatos konkrét feladatok a szabályozási terven ezek közül lényegében alig érintenek néhány elemet, ugyanis a meglévő veregyházi közigazgatási területen lévő nyomvonalhoz és vasútállomáshoz, továbbá azok közvetlen környezetéhez kapcsolódnak. Mivel e területeken települési jelentőségű korrekciós feladatok elvégzése nem szükséges, ezért a végrehajtandó módosítások a HESZ és a szabályozási terv módosításánál jól kezelhetők.

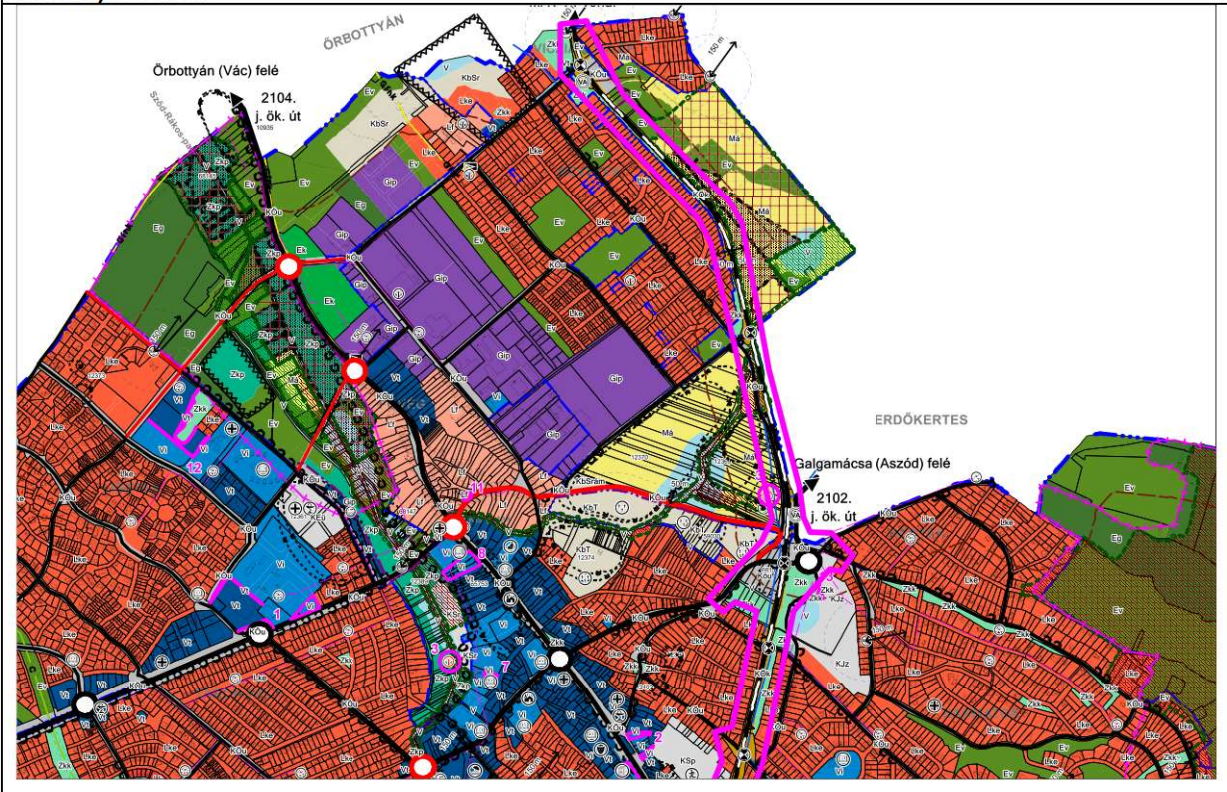
A fenti kivonattal összhangban megállapítható, hogy a módosítással érintett területen belül a vasúttal szomszédos területek D-i része kertvárosias arculatú területként beépült, a többi terület pedig beépítetlen.

A módosítással várhatóan érintett ingatlanok állami, önkormányzati, magán vagy személyi tulajdonban vannak.

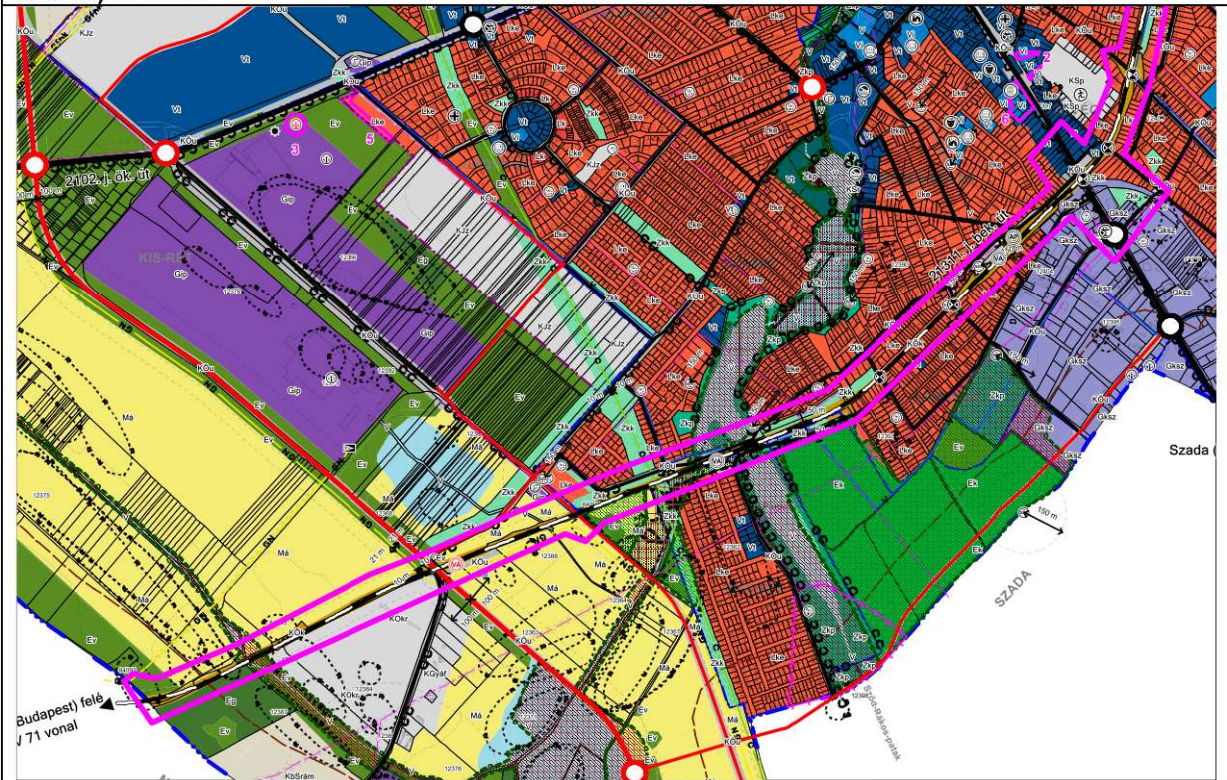


1.6.2. Veresegyház

Kivonat a hatályos TSZT-ből a módosítással érintett terület lehatárolásával (lila kontúrral jelölt terület) É-i rész



Kivonat a hatályos TSZT-ből a módosítással érintett terület lehatárolásával (lila kontúrral jelölt terület) D-i rész

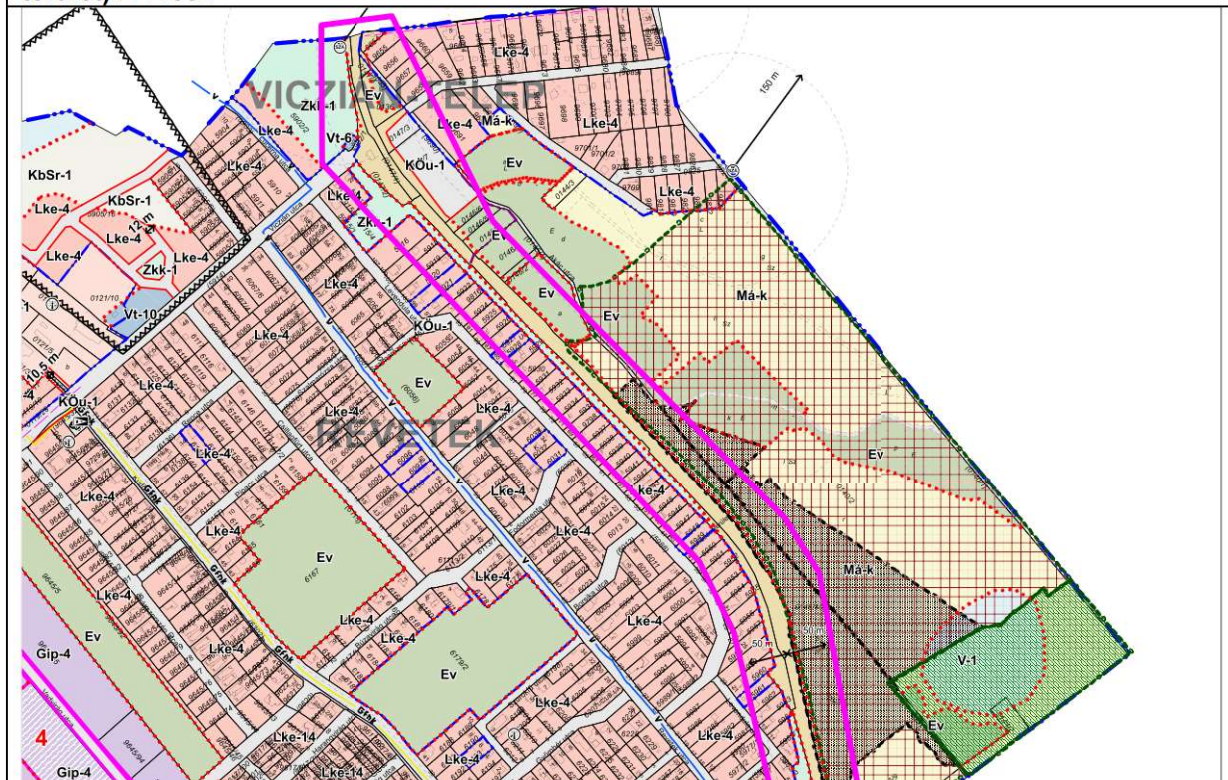


A tervezett módosítások miatt a feni kivonattal összhangban, a vasút mentén az Lke jelű kertvárosias lakó, a Vt jelű településközpont vegyes, a Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági, a KJz jelű beépítésre szánt különleges jelentős zöldfelületet igénylő, a KOkr jelű beépítésre szánt különleges



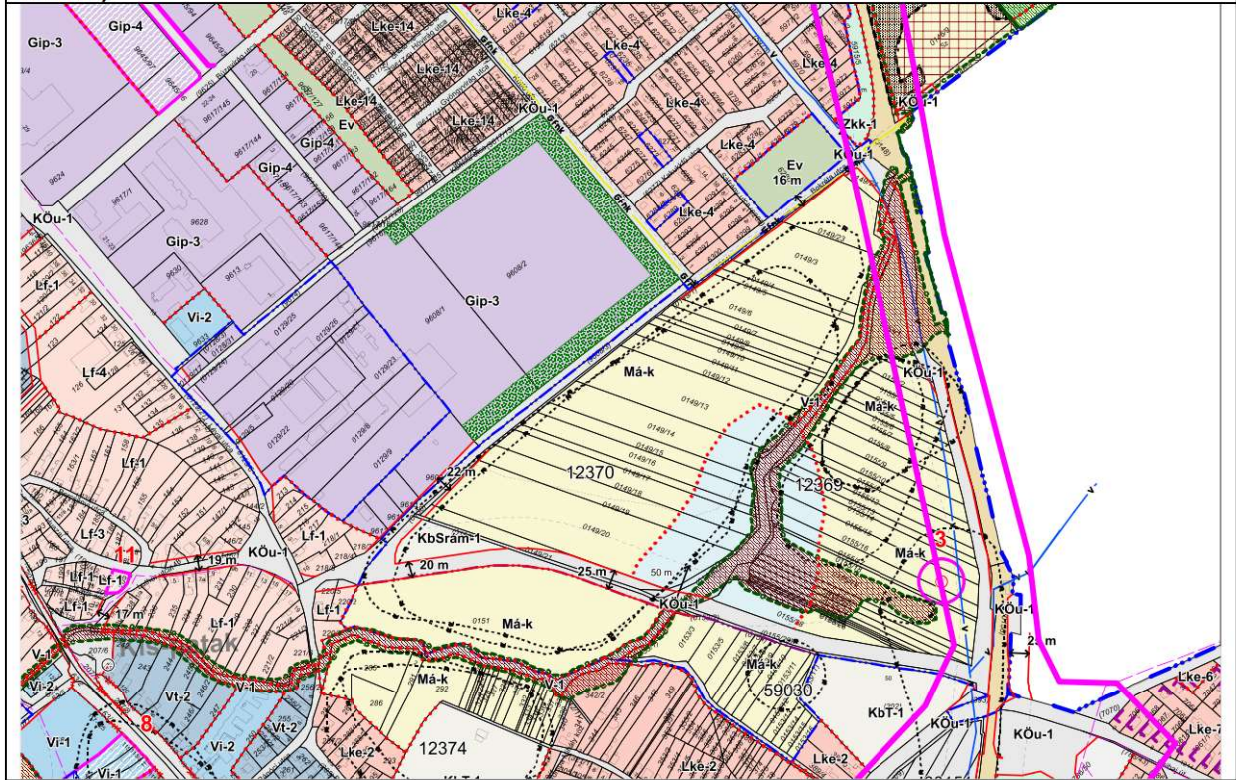
oktatási rekreációs , a KÖu jelű közúti közlekedési, a KÖk jelű kötőpályás közlekedési, a Zkk jelű közkereskedelmi zöld, a Zkp jelű közparki zöld, az Ev jelű véderdő, az Eg jelű gazdasági erdő, az Má jelű általános mezőgazdasági és a V jelű vízgazdálkodási területfelhasználások érintettek kisebb-nagyobb mértékben. A fejlesztéssel kapcsolatos konkrét feladatok szerkezeti értelemben ezek közül néhány elemet érintenek, a meglévő és tervezett nyomvonalhoz és vasútállomáshoz, megállókhöz továbbá azok közvetlen környezetéhez kapcsolódnak. Mivel e területeken települési jelentőségű, nagy mérvű korrekciós feladatok elvégzése nem szükséges, ezért a végrehajtandó módosítások a településszerkezeti terv módosításánál jól kezelhetők.

Kivonat a hatályos SZT-ből a módosítással érintett terület lehatárolásával (lila kontúrral jelölt terület) É-i rész

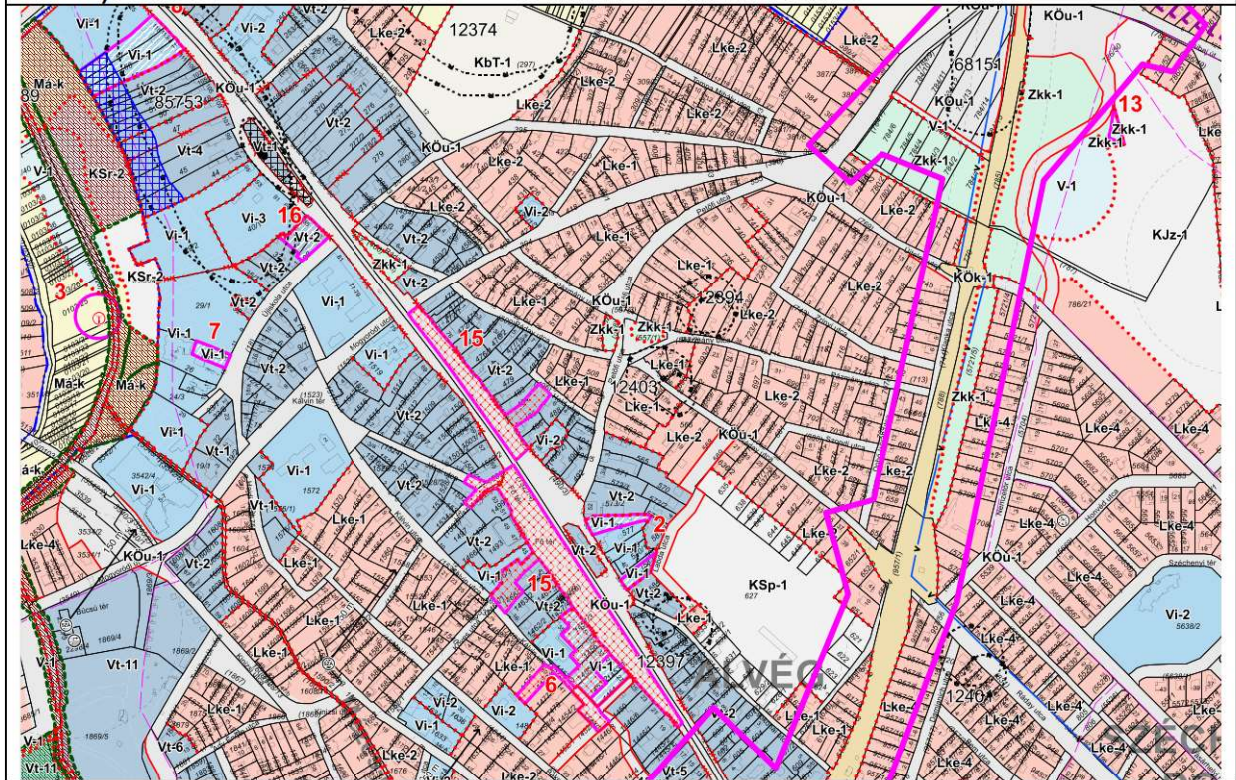




Kivonat a hatályos SZT-ből a módosítással érintett terület lehatárolásával (lila kontúrral jelölt terület)

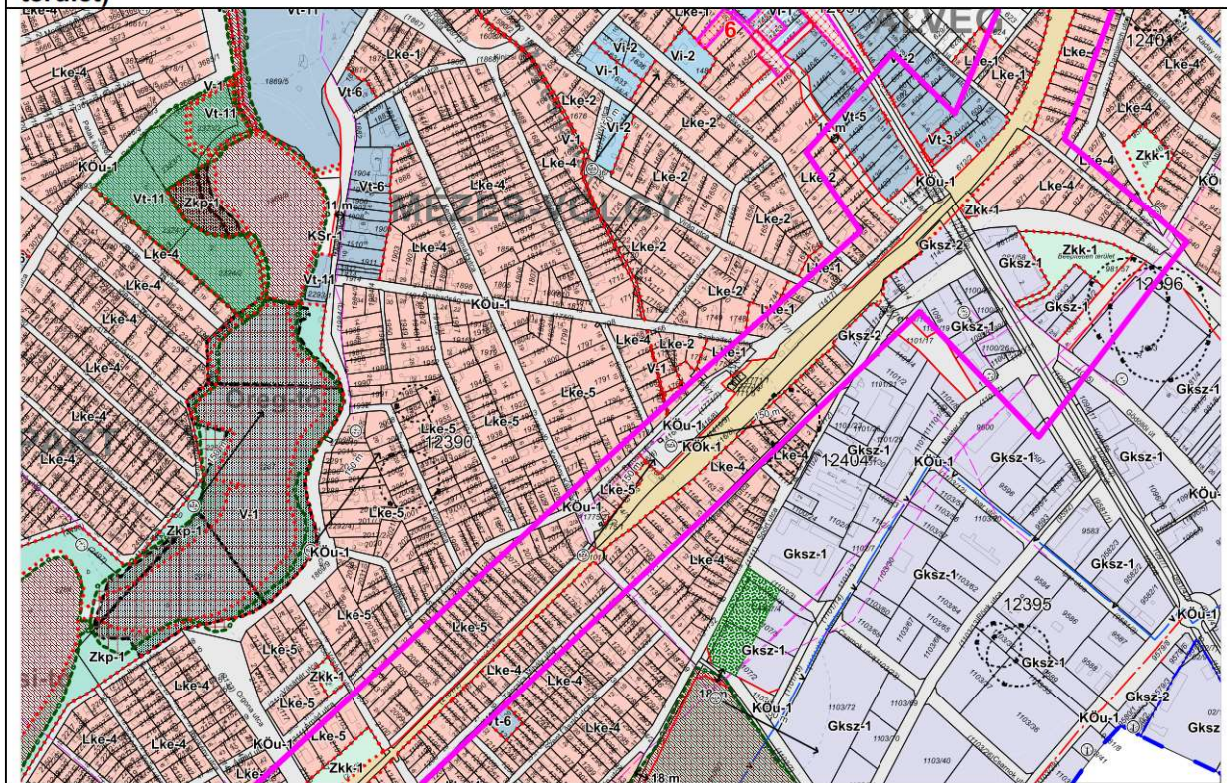


Kivonat a hatályos SZT-ből a módosítással érintett terület lehatárolásával (lila kontúrral jelölt terület)

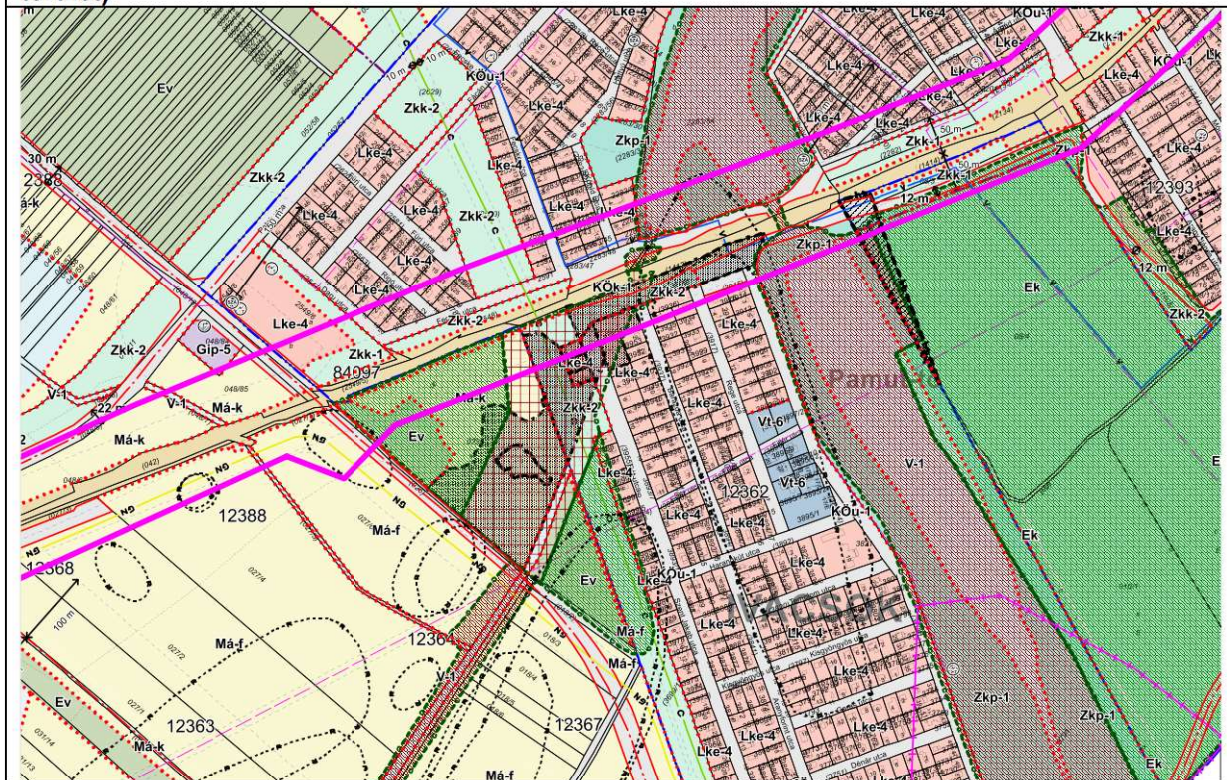


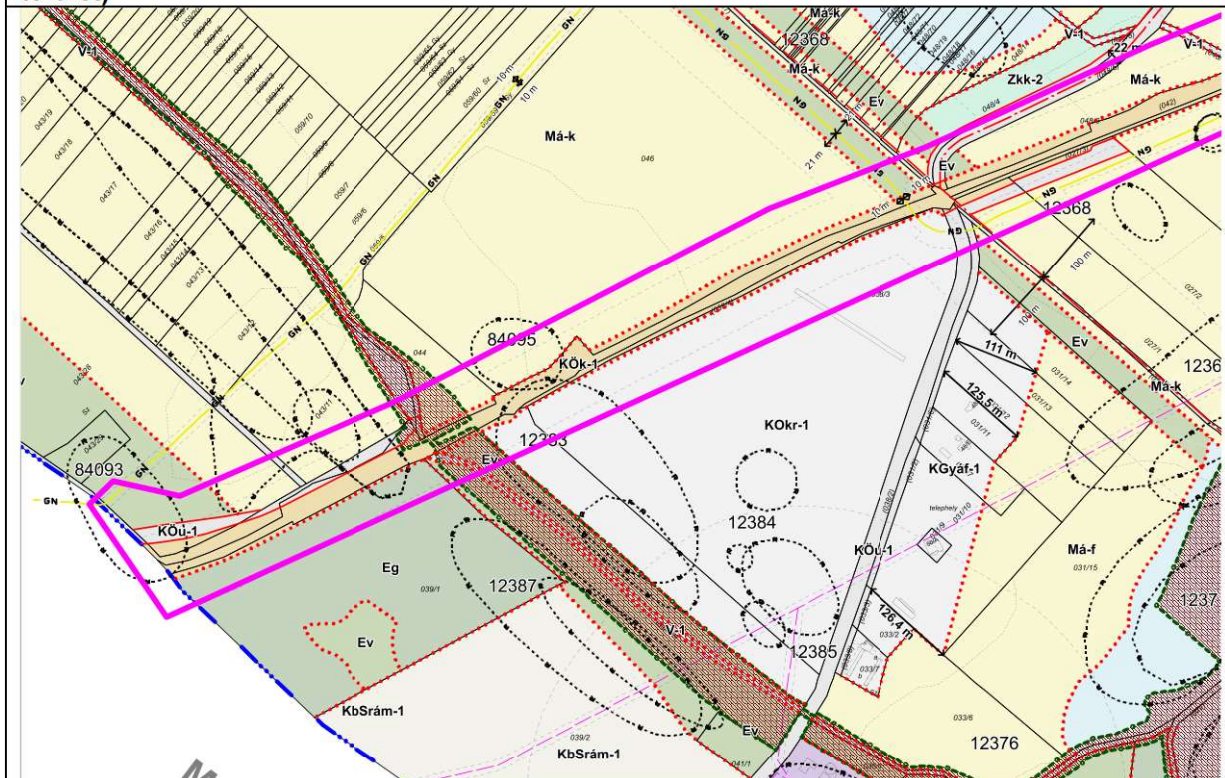


Kivonat a hatályos SZT-ből a módosítással érintett terület lehatárolásával (lila kontúrral jelölt terület)



Kivonat a hatályos SZT-ből a módosítással érintett terület lehatárolásával (lila kontúrral jelölt terület)



**Kivonat a hatályos SZT-ből a módosítással érintett terület lehatárolásával (lila kontúrral jelölt terület)**

A tervezett módosítások miatt a feni kivonattal összhangban, a vasút mentén az Lke-1, Lke-2, Lke-4 és Lke-5 jelű kertvárosias lakó, a Vt-2, Vt-3 és Vt-5 jelű településközpont vegyes, a Gksz-1 és Gksz-2 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági, a KJz-1 jelű beépítésre szánt különleges jelentős zöldfelületet igénylő, a KSp-1 jelű beépítésre szánt különleges sportpálya, a KÖk-1 jelű beépítésre szánt különleges oktatási rekreációs, a KÖu-1 jelű közúti közlekedési, a KÖk-1 jelű kötőpályás közlekedési, a Zkk-1 jelű közkeresztű zöld, a Zkp-1 jelű közparki zöld, az Ev jelű véderdő, az Eg jelű gazdasági erdő, az Má-k és Má-f jelű általános mezőgazdasági, a V-1 jelű vízgazdálkodási övezetek érintettek kisebb-nagyobb mértékben.

A fejlesztéssel kapcsolatos konkrét feladatok szerkezeti értelemben ezek közül néhány elemet érintenek, a meglévő és tervezett nyomvonalhoz és vasútállomáshoz, megállókhöz továbbá azok közvetlen környezetéhez kapcsolódnak. Mivel e területeken települési jelentőségű, nagy mérvű korrekciós feladatok elvégzése nem szükséges, ezért a végrehajtandó módosítások a szabályozási terv módosításánál jól kezelhetők.

A fenti kivonattal összhangban megállapítható, hogy a módosítással érintett területen belül a vasúttal szomszédos területek a DNy-i szakasz kivételével lényegében kisvárosias/kertvárosias arculatú területként beépült, a többi terület pedig beépítetlen.

A módosítással várhatóan érintett ingatlanok állami, önkormányzati, magán vagy személyi tulajdonban vannak.

1.7. Tervezési alaptérkép, az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése

A tervezési alaptérképek alapját képező adatállományt a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 10. melléklete alapján az E-tér-en keresztül szolgáltatott adatként az Önkormányzatoktól (elsődleges adatforrás: Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft.) 2023. májusában, júliusában kaptuk meg településrendezési célú felhasználásra. Tervezési alaptérképeink a földnyilvántartási adatokon túlmenően további információként tartalmazzák a település területére érvényes rétegvonal rajzolatot is.

A tervezési alaptérképek az állami alapadatbázisok felhasználásával készültek, kizárólag

Jovanović Dragutin úr
osztályvezető

Veresegyházi Polgármesteri Hivatal
Műszaki osztály

Veresegyház
Fő út 35.
2112

Budapest, 2025. február 12.
Ügyintézőjük:

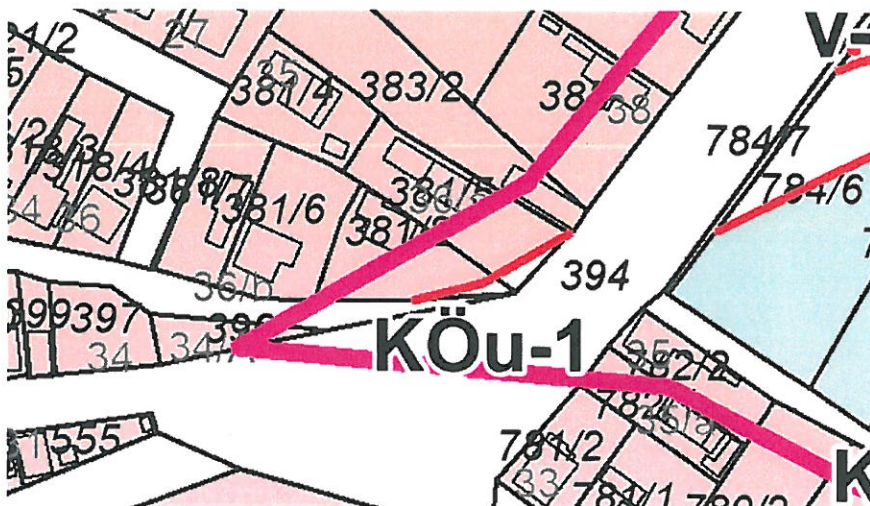
Ügyintézőnk: Priváczi-Juhász Ákos

Iktatószám: 1/3-48/2025.2.12
Tervszám: 13.21.395

Tárgy: „Rákospalota-Újpest (bez.) – Vácrátót – Vác (kiz.) vasútvonal elővárosi célú fejlesztésének döntés-előkészítő tanulmány, megvalósíthatósági tanulmány, engedélyezési terv, kiviteli terv és kapcsolódó tenderdokumentáció elkészítése” – HÉSZ észrevétel

Tisztelt Osztályvezető Úr!

A Főmterv Zrt. megbízásából a Pestterv készítette el Veresegyház és Erdőkertes település Településrendezési terv módosítását. Az elkészült dokumentációt követően azonban időközben a tervezési program további pontosítása miatt feleslegessé vált egy korábban jelzett kisajátítás. Az érintett ingatlanok Veresegyház 318/2 hrsz. és Veresegyház 318/5 hrsz. A két ingatlanból feleslegessé vált kisajátítása összesen nem éri el a 100 m²-t.



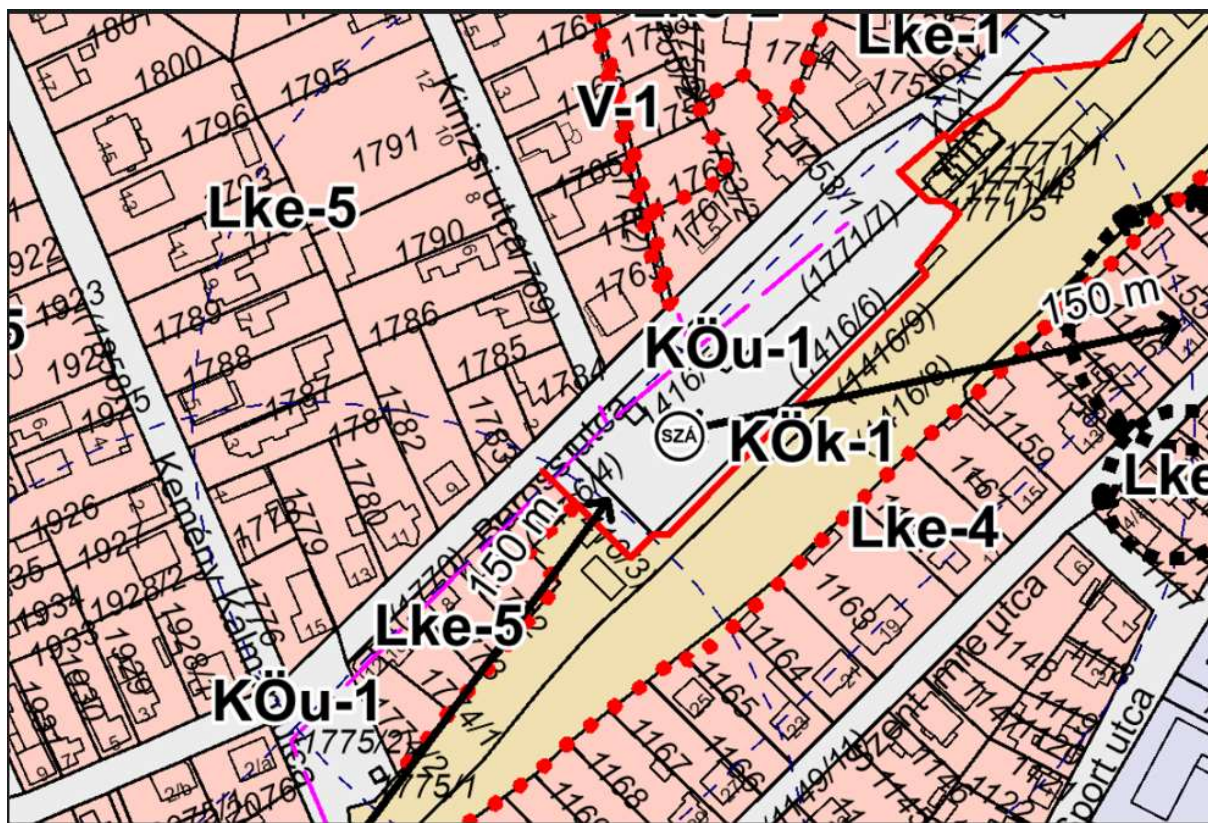
Ez a tervezett szabályozási vonal törlési kérés minimálisan változtatja meg a dokumentációban szereplő megoldásokat, mely az érintett tulajdonosok számára is kedvezőbb helyzetet eredményez. E törlési kérés a tervezővel egyeztetve lettek.

A fentiek alakján kérjük a partneri véleményünk figyelembevételét és ez alapján kérésünk figyelembevételével a terv pótlólagos helyesbítését a tervezézetetés során.

Tisztelettel,
FŐMTERV
MÉRNÖKI TERVEZŐ Zrt.
1024 Budapest, Lövőház utca 37.

Priváczi-Juhász Ákos^{22.}
projektvezető
FŐMTERV Zrt.

Veresegyház Város hatályos SZT 3m-2 hatályos szabályozási tervlap - részlet



Veresegyház Város módosítással érintett szabályozási tervlap – részlet

